



Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
Georgstr. 13
45468 Mülheim an der Ruhr

Datum: 11.03.2024
Az.: VI-130623

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)** bebaute Grundstück **und Gartengrundstück** in **45475 Mülheim, Hermann-Holtmann-Str. 14**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	5748	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Dümpten</i>	7	1157, 1169
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 007 K 001/23 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr	



Dier **Verkehrswerte** werden zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 geschätzt.

a) für das Flurstück 1157 mit	rd. 530.000,- €
b) für das Flurstück 1169 mit	rd. 22.800,- €

INTERNETVERSION

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.
Die Internetversion besteht aus 39 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Einfamilienreihenhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Nebengebäude.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
4.5	Zubehör.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.3	Wertermittlung für das Flurstück 1157	18
5.4	Sachwertermittlung	18

5.4.1	Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV.....	18
5.4.2	Sachwertberechnung	19
5.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
5.5	Ertragswertermittlung	21
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.5.2	Ertragswertberechnung	22
5.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
5.5.4	Wert des Flurstücks 1157 (Hausgrundstück).....	23
5.6	Wertermittlung für das Flurstück 1169 (Gartenfläche)	23
5.6.1	Bodenwertermittlung	23
5.7	Verkehrswert.....	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit integrierter Garage
Objektadresse:	Hermann-Holtmann-Str. 14 45475 Mülheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dümpten, Blatt 5748, lfd. Nr. 1, 2
Katasterangaben:	Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstück 1157, zu bewertende Fläche 171 m ² ; Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstück 1169, zu bewertende Fläche 53 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungstichtag:	20.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	20.12.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.12.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und eine Mitarbeiterin der betreibenden Gläubigerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 21.08.2023 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.06.2023 • Berechnung der Bruttogrundflächen • Auszug aus dem Stadtplan • Auszug aus der Straßenkarte • Bauakteneinsicht (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Mietspiegel der Stadt Mülheim a.d.R. • Grundstücksmarktbericht Stadt Mülheim a.d.R. • Bodenrichtwerte • Auskunft B-Plan/ F-Plan vom 21.08.2023 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.08.2023 • Auskunft Altlastenkataster vom 21.08.2023 • Auskunft Bergschadensgefährdung vom 18.09.2023 • Auskunft über Wohnungsbindungen vom 21.08.2023 • Erschließungsbeiträge vom 22.08.2023 • Erhebungen im Ortstermin • Allgemeine Marktanalysen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mülheim a.d.R. ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
- c) ob sich bewegliches Zubehör auf dem Grundstück befindet,
- d) Mieter/Pächter Angaben,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) über den baulichen Zustand und anstehende Reparaturen,
- g) ob Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- h) Angaben aus dem Baulastenverzeichnis,
- i) Angaben aus dem Altlastenkataster,
- j) ob Wohnungsbindungen bestehen,
- k) Fotos

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht. Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht. Innenaufnahmen des Versteigerungsobjektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten bzw. eines Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Eine Innenbesichtigung des Objekts konnte nicht durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem (äußeren) Eindruck und nach Aktenlage erstellt. Der Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich unterstellt. Besondere Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und -mängel, Instandhaltungsschaden oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

2 Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 7 Flurstücksnummer **1157**

in **Mülheim, Hermann-Holtmann-Str. 14**
Wertermittlungstichtag: **20.12.2023**

Bodenwert								
	Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]		
	Hausgrundstück	baureifes Land	frei	432,75	171,00	74.000,00		
Summe:				432,75	171,00	74.000,00		
Objektdaten								
	Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Hausgrund- stück	Einfamilienhaus		290,00	132,53	2019	80	76
Wesentliche Daten								
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszins- satz [%]		Sachwert- faktor
	Hausgrundstück	15.108,48		2.229,04 € (14,75 %)		1,90		1,15
Relative Werte								
relativer Verkehrswert:				3.999,09 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:				35,08				
Verkehrswert/Reinertrag:				41,15				
Ergebnisse								
Ertragswert:				530.000,00 € (100 % vom Sachwert)				
Sachwert:				530.000,00 €				
Vergleichswert:				---				
Verkehrswert (Marktwert) für Flurstück 1157:				530.000,00 €				
Wertermittlungstichtag				20.12.2023				
Verkehrswert (Marktwert) für Flurstück 1169:				22.800,00 €				
Bemerkungen								
Es handelt sich bei den o.g. Angaben lediglich um eine Kurzbeschreibung des Versteigerungsobjektes sowie der Wertermittlungsergebnisse dieses Gutachtens. Ausführliche Erläuterungen sind den nachfolgenden Sei-ten zu entnehmen.								

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Mülheim an der Ruhr (ca. 85.352 Einwohner); Stadtteil Dümpten (ca. 9.045 Einwohner) (Stand: 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Mülheim an der Ruhr ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der Ruhr, zwischen den angrenzenden Oberzentren Duisburg und Essen sowie der nahe gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf. Mülheim gehört zudem zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, die kurzen Wege zu den regionalen Flughäfen in Dortmund, Mönchengladbach und Weeze und der eigene Flughafen begründen die enge Luftverkehrsanbindung der Stadt. Für die Schiene gilt die Einschränkung, dass der Mülheimer Hauptbahnhof bis auf Ausnahmen nur für den Regionalverkehr bedeutend ist. Durch die Nähe zu den Eisenbahnknotenpunkten Essen und Duisburg wird dieser Nachteil wieder ausgeglichen. Für den Individualverkehr ist eine schnelle Anbindung an Fernverkehrsstraßen gegeben, die das Stadtgebiet in Form eines Dreiecks umgeben. (Quelle: https://de.wikipedia.org/)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Dümpten: Der nördlichste Mülheimer Stadtteil des Stadtbezirks Rechtsruhr-Nord grenzt an Heißen, Altstadt II und Styrum. Weiterhin grenzt er an die Oberhausener Stadtteile Styrum und Dümpten und die Essener Stadtteile Bedingrade und Schönebeck. Die A 40 durchschneidet den Stadtteil. Der größte Teil liegt nördlich der Autobahn A40. Der Stadtteil wird durch die Mellinghofer Straße (Landesstraße 450 in der westlichen Umgehung dann Mannesmann-Straße) erschlossen und an das Stadtzentrum sowie an die A 40 angebunden. Auf der Mellinghofer Straße verkehrt auch, von Oberdümpten her kommend, die Straßenbahnlinie 102. (https://de.wikipedia.org/) Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	eben

Qualität der Lage: Die Qualität der Lage wird als mittlere bis einfache Wohnlage eingeschätzt.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 7 m; mittlere Tiefe: ca. 32 m; Grundstücksgröße: insgesamt 224,00 m²; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr; Einbahnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt (s. Anlage).

Bergschadensgefährdung: Das o.g. Grundstück liegt laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Elsa" und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Elsa" ist die E.ON SE in Essen. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche "Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen" die Bergwerkseigentümerin in Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den dortigen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage dieses Gutachtens.** Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat der Bergbau hier nicht. Die sich eventuell ergebenden Risiken (z.B. Einsturz oder Absinken der Grundstücksoberfläche) müssen potenzielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dümpten Blatt 5748 neben der als wertneutral anzusehenden Eintragung über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 02.02.2023 (lfd. Nr. 6) folgende **nicht wertbeeinflussende** Eintragungen:

lfd. Nr. 2 (betr. BV lfd. Nr. 1): Je eine Grunddienstbarkeit (Abwasserentsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Dümpten Flur 7 Flurstück 1156 (Blatt 5747 BV Nr.1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1158 (Blatt 5749 BV Nr.1)

lfd. Nr. 3 (betr. BV lfd. Nr. 1,2): Je eine Grunddienstbarkeit (Niederschlagswasserentsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Dümpten Flur 7 Flurstück 1156 (Blatt 5747 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1172 (Blatt 5747 BV Nr. 3)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1158 (Blatt 5749 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1159 (Blatt 5750 BV Nr. 1)

lfd. Nr. 4 (betr. BV lfd. Nr. 1,2): Je eine Grunddienstbarkeit (Rigolenrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Dümpten Flur 7 Flurstück 1156 (Blatt 5747 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1170 (Blatt 5747 BV Nr. 2)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1172 (Blatt 5747 BV Nr. 3)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1157 (Blatt 5748 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1169 (Blatt 5748 BV Nr. 2)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1158 (Blatt 5749 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1168 (Blatt 5749 BV Nr. 2)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1159 (Blatt 5750 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1167 (Blatt 5750 BV Nr. 2)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1160 (Blatt 5751 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1166 (Blatt 5751 BV Nr. 2)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1161 (Blatt 5752 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1165 (Blatt 5752 BV Nr. 2)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1162 (Blatt 5753 BV Nr. 1)

Dümpten Flur 7 Flurstück 1164 (Blatt 5753 BV Nr. 2)

Es wird davon ausgegangen, dass diese Rechte im Rahmen der Zwangsvollstreckung entsprechend berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält für das Bewertungsobjekt folgende **nicht wertbeeinflussende** Eintragungen:

Baulastenblatt 6184, betr. Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstücke 700, 732

Ifd. Nr. 1:

Verpflichtung, auf dem belasteten Grundstück für die Dauer eine Fläche zur Herstellung eines Stellplatzes für die Kraftfahrzeuge (PKW) und zur entsprechenden Nutzung für die begünstigten Grundstücke Oberheidstr. 136, 138, 140, Hermann-Holtmann-Str. 2 – 16, Frintroper Str. 7 a – c (Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstücke 1133, 732, 776, 702) bereitzustellen und von jeder Bebauung freizuhalten, die dem Nutzungszweck widerspricht. Das Gleiche gilt für die Zu- und Abfahrten zu dieser Fläche. Der Begünstigte ist berechtigt, diesen Stellplatz jederzeit als Nachweis der Erfüllung seiner öffentlich-rechtlichen Stellplatzverpflichtung gem. § 51 BauO NRW zu nutzen. Hinweis: Diese Baulast löst noch kein Recht für die Benutzung aus, hierzu bedarf es zivilrechtlicher Regelung (begleitender Vertrag o. ä.) bzw. grundbuchlicher Absicherung (Grunddienstbarkeit). Die Stellplatzfläche und die Zu- und Abfahrt sind in dem der Baulasterklärung vom 14.11.2017 anliegenden Lageplan vom 13.11.2017 grün schraffiert dargestellt.

Baulastenblatt 6185, betr. Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstücke 698, 732

Ifd. Nr. 1:

Verpflichtung, auf dem belasteten Grundstück für die Dauer eine Fläche zur Herstellung von 9 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (PKW) und zur entsprechenden Nutzung für die begünstigten Grundstücke Oberheidstr. 136, 138, 140, Hermann-Holtmann-Str. 2 – 16, Frintroper Str. 7 a – c (Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstücke 1133, 732, 776, 702) bereitzustellen und von jeder Bebauung freizuhalten, die dem Nutzungszweck widerspricht. Das Gleiche gilt für die Zu- und Abfahrten zu dieser Fläche. Der Begünstigte ist berechtigt, diese Stellplätze jederzeit als Nachweis der Erfüllung seiner öffentlich-rechtlichen Stellplatzverpflichtung gem. § 51 BauO NRW zu nutzen. Hinweis: Diese Baulast löst noch kein Recht für die Benutzung aus, hierfür bedarf es zivilrechtlicher Regelung (begleitender Vertrag o.

ä.) bzw. grundbuchlicher Absicherung (Grunddienstbarkeit). Die Stellplatzfläche und die Zu- und Abfahrten sind in dem der Baulasterklärung vom 14.11.2017 anliegenden Lageplan vom 13.11.2017 grün schraffiert dargestellt.

Baulastenblatt 6186, betr. Gemarkung Dümpten, Flur 7, Flurstücke 776, 1153-1173

lfd. Nr. 1:

Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken auch nach einer evtl. Teilung und Neubildung von Flurstücken, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Trennstücke zur Erfüllung der Vorschriften des § 4 BauO NRW (Ver-/Entsorgung, Erschließung, Gebäude auf mehreren Grundstücken), § 6 BauO NRW (Abstandsflächen), § 31 Bau O NRW (Gebäudeabschlusswand), § 51 (Stellplätze) ein einziges Grundstück bildeten. Das gesamte Grundstück ist in dem der Baulastenerklärung vom 14.11.2017 anliegenden Lageplan vom 13.11.2017 grün schraffiert dargestellt.

Vgl. vollständigen Text der Baulasterklärungen in der Anlage.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen

eine Baugenehmigung vom 09.03.2018 (Az.: 01832-17-24) hinsichtlich des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit integrierter Garage (Haus 2),

eine Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der Fertigstellung des Rohbaus vom 20.08.2019 (Az.: 01832-17-24) hinsichtlich des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit integrierter Garage (Haus 2),

eine nachträgliche Baugenehmigung vom 23.03.2010 (Az.: 02561-19-24) hinsichtlich der geänderten Raumaufteilung (RH 2), Ergänzung Lichtkuppel in Decke überm 1. OG,

vor. Das Vorhaben konnte nicht auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung geprüft werden, da entsprechende Unterlagen bei der Verwaltung nicht vorhanden sind bzw. nicht eingesehen werden konnten. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sind somit nicht vorhanden. Aus diesem Sachverhalt können

sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt an einer fertig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage (Hermann-Holtmann-Straße). Die Pflicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB gilt für diese Straße als endgültig abgelöst. Für die vorgenannte Straße ist mit der Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen innerhalb diesen Jahres nicht zu rechnen. **Der Sachverständige verweist auf die Anlage zu diesem Gutachten.**

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit innenliegender Garage. Angaben zur Vermietungssituation können nicht gemacht werden, da beim vereinbarten Ortstermin keiner anzutreffen war. Von wem die Wohnung zurzeit bewohnt wird, konnte nicht festgestellt werden. Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor. Mietkonditionen sind nicht bekannt.

Das Objekt gilt nicht als öffentlich geförderter Wohnraum und unterliegt laut schriftlicher Auskunft somit nicht der Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Ob durch Gewährung von Wohnungsfürsorgemitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht, kann nicht beurteilt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche

und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienreihenhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 2019 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag hierfür wurde nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt WDVS

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß Wohnflächenberechnung:

Kellergeschoss: Flur (ca. 3,22 m² brutto), Wasch- und Trockenraum, Kellerraum 1, Kellerraum 2
Die Bruttofläche der Kellerräume beträgt gem. Wohnflächenberechnung insgesamt 66,11 m².

Erdgeschoss: Entree (ca. 2,93 m²), Garderobe (ca. 2,12 m²), WC (ca. 1,70 m²), Flur (ca. 2,64 m²), Kochen (ca. 8,77 m²), Wohnen + Essen (ca. 32,71 m²), Terrasse (ca. 5,23 m²), Garage (ca. 17,71 m² brutto)

Obergeschoss: Flur (ca. 6,98 m²), Schlafzimmer (ca. 15,13 m²), Ankleidezimmer (ca. 6,85 m²), Arbeitsraum (ca. 4,15 m²), Kinderzimmer 1 (ca. 16,96 m²), Kinderzimmer 2 (ca. 15,43 m²), Bad (ca. 10,93 m²)

Bei den Angaben zum Erd- und Obergeschoss handelt es sich um Nettowohnflächen. Gem. Wohnflächenberechnung beträgt die Erdgeschoss-Wohnfläche insgesamt 56,10 m² und die Obergeschoss-Wohnfläche insgesamt 76,43 m².

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	nicht bekannt

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt; Lampe nicht vorhanden
Dach:	Dachkonstruktion: Beton, Dachform: Flachdach; Dacheindeckung: gem. Baubeschreibung: extensive Begrünung und Bekiesung; Attika

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (wird unterstellt)
Heizung:	Gem. Baugenehmigung: Fernheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) wird unterstellt
Warmwasserversorgung:	Gem. Baugenehmigung: über Zentralheizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte, kann keine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erstellt werden. Es wird mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Fenster:	Lichtkuppel in Decke überm 1. OG (gem. nachträglicher Baugenehmigung); Kunststofffenster (gem. Baubeschreibung); Rollläden; teilw. Oberlichtfenster (OG), teilw. französische Fenster (OG)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Garagentor:	Sektionaltor

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Windfang
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potenziellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußerem Eindruck normal.

4.3 Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken). Der Garten macht einen vernachlässigten Eindruck.

4.5 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 u. 94 BGB sind. § 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, zu dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Als Zubehör können z.B. auf dem Grundstück gelagerte Baumaterialien, Geschäfts- oder Büroeinrichtungen sowie Produktionsmaschinen gelten. Ob sich auf dem zu bewertenden Grundstück bewegliches Zubehör befindet, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (notigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten

Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall für das EFH nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren zur Kontrolle und Stützung des Sachwertes angewendet.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hausgrundstück (Flurstück 1157)	Einfamilienhaus	171 m ²
Gartenfläche (Flurstück 1169)	unbebaut (Garten)	53 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		224 m ²

5.3 Wertermittlung für das Flurstück 1157

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **390,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,5
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,86
Grundstücksfläche (f)	=	171 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen)		=	390,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.12.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 390,00 €/m ²	
WGFZ	0,5	0,86	× 1,11	
Fläche (m ²)	keine Angabe	171	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 432,90 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 432,90 €/m ²	
Fläche			× 171 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 74.025,90 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 insgesamt rd. **74.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen

Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	750,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	290,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	217.500,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	387.802,50 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	387.802,50 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		76 Jahre
• prozentual		5,00 %

• Faktor	x	0,95
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	368.412,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		368.412,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.420,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	386.832,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	74.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	460.832,99 €
Sachwertfaktor	x	1,15
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	529.957,94 €
	rd.	530.000,00 €

5.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277–1:2016-01) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses, aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Anlage 7 zur Beschreibung des Modells der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren angegebenen Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile,

besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudezeitwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Das 2019 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr, bundesdurchschnittlichen Auswertungen sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen

und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EFH	132,53		9,50	1.259,04	15.108,48
Summe			132,53	-		1.259,04	15.108,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.108,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.229,04 €
jährlicher Reinertrag	= 12.879,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 74.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.406,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.473,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer	× 40,042
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 459.419,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 533.419,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 533.419,48 €
	rd. 530.000,00 €

5.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und von mir mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichendem Genauigkeitsgrad angesetzt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung

des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Vermieter/Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	310,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.616,87
Mietausfallwagnis	2,00	----	302,17
Summe			2.229,04 (ca. 15 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze (LZ) abgeleitet. Dementsprechend wird der LZ auf Grundlage von Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer/Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterungen vgl. Sachwertberechnung

5.5.4 Wert des Flurstücks 1157 (Hausgrundstück)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **530.000,00 €** ermittelt.

5.6 Wertermittlung für das Flurstück 1169 (Gartenfläche)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Das Teilgrundstück wird nicht als Gartenfläche im Sinne der Definition des Grundstücksmarktberichtes mit einem prozentualen Abschlag vom BRW bewertet, sondern in voller Höhe des angepassten BRW, da die WGFZ Berechnung sich auf das Gesamtgrundstück bezieht und laut Definition des Bodenrichtwertes eine Tiefe des anrechenbaren Baulandes bis 35 m ausgewiesen ist und es sich somit nicht um darüberhinausgehendes Gartenland (Übertiefe) handelt.

5.6.1 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert [vgl. Bodenwertermittlung Pkt. 5.3]	= 430,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 53,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 22.790,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.12.2023 insgesamt rd. **22.800,00 €**.

5.7 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Flurstücke betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Hausgrundstück (Flurstück 1157)	Einfamilienhaus	171,00 m ²	530.000,00 €
Gartenfläche (Flurstück 1169)	unbebaut (Garten)	53,00 m ²	22.800,00 €

Die **Verkehrswerte** für das mit einem **Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)** bebaute Grundstück **und Gartengrundstück**

in 45475 Mülheim, Hermann-Holtmann-Str. 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dümpten</i>	5748	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Dümpten</i>	7	1157, 1169

werden zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2023 geschätzt:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| a) für das Flurstück 1157 mit | rd. 530.000,- € |
| b) für das Flurstück 1169 mit | rd. 22.800,- € |

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Duisburg, den 11.03.2024

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277: 2021-08

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12.Auflage 2016
- [6] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2015
- [8] Klaus-Niels Knees: Immobilienarzangsvollstreckung, 4. Auflage 2003
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare, 21.Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014
- [11] Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8.Auflage 2015

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlagen 6 bis 12 sind nur im Originalgutachten und nicht in der Internetversion enthalten.

- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Anliegerbescheinigung
- Anlage 10: Auskunft Wohnungsbindungen
- Anlage 11: Auskunft über Bergschadensgefährdung
- Anlage 12: sonstige Auskünfte und Informationen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1

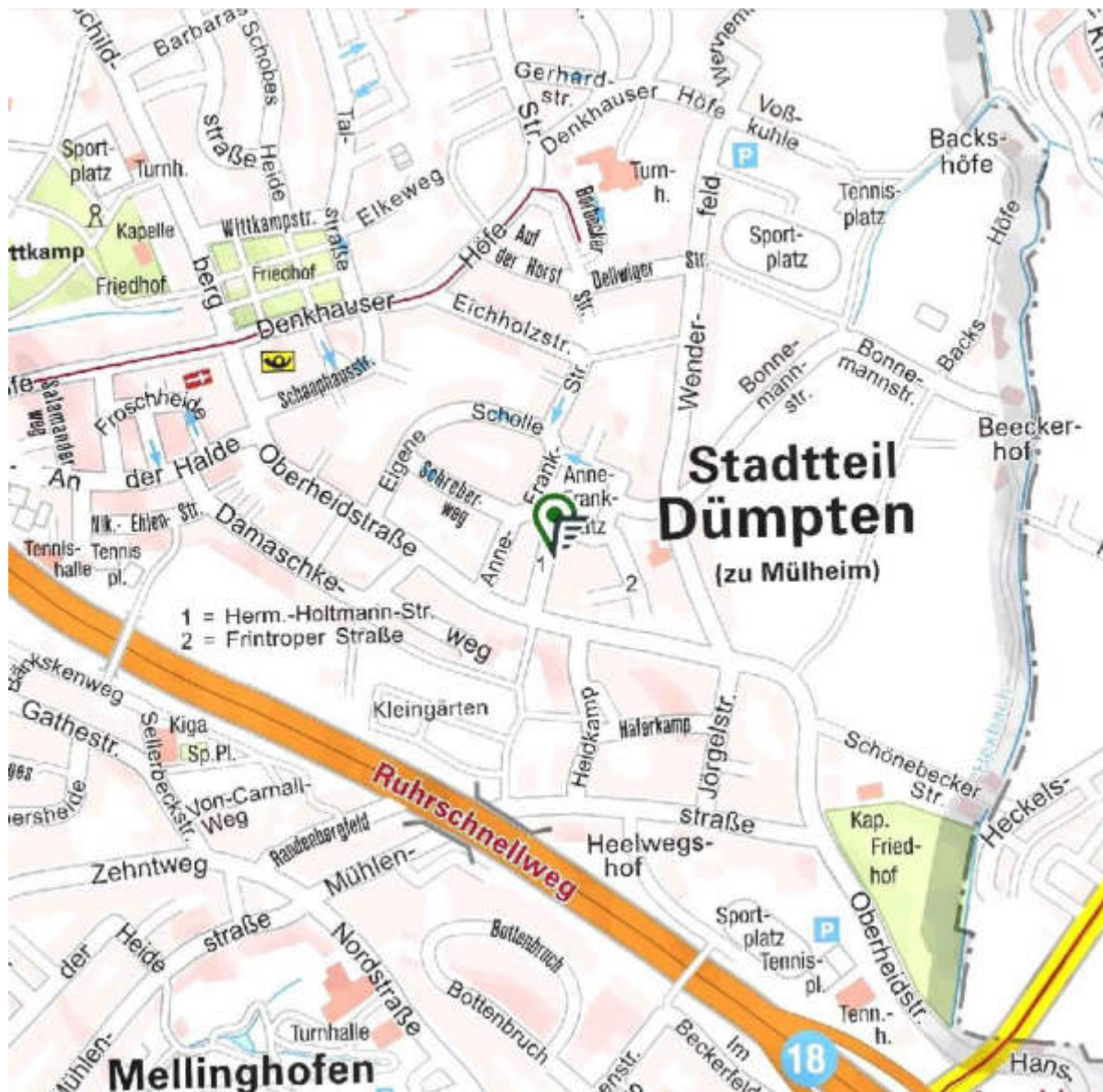


Datenquelle:

Übersichtskarte MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Datenquelle:

Regionalkarte MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 2



Vorderansicht



Haustüre

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 2



Rückansicht



Blick in die Straße

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 8



Ansicht Ost

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

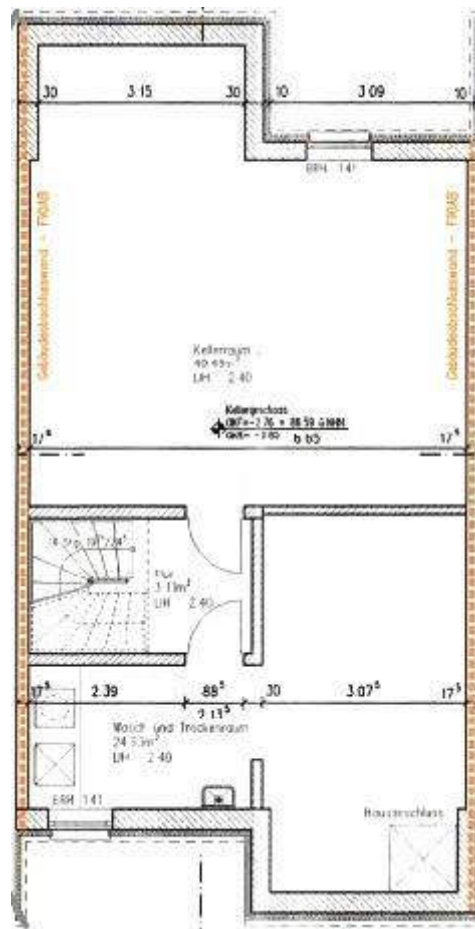
Seite 2 von 8



Ansicht West

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

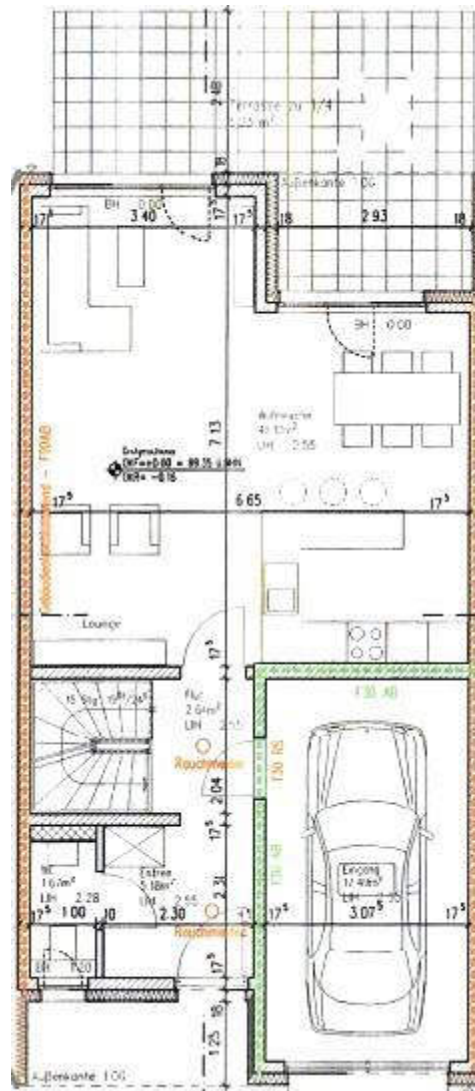


Grundriss Kellergeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 8

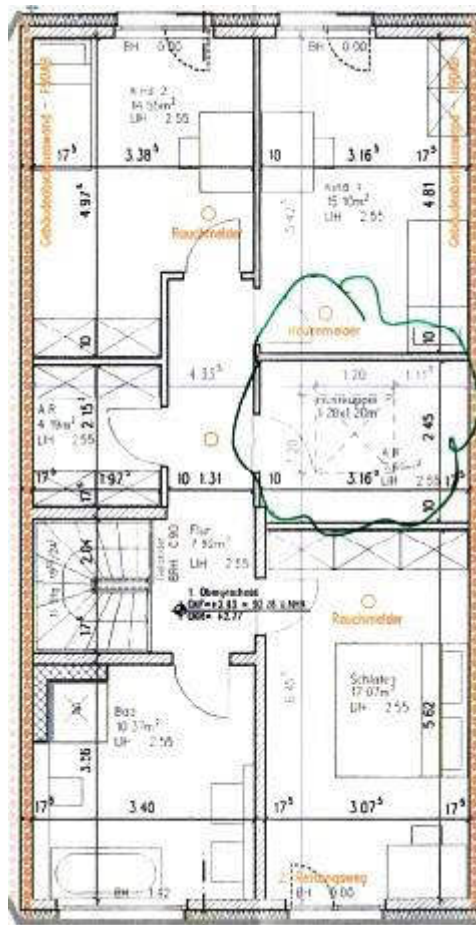


Grundriss Erdgeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 8

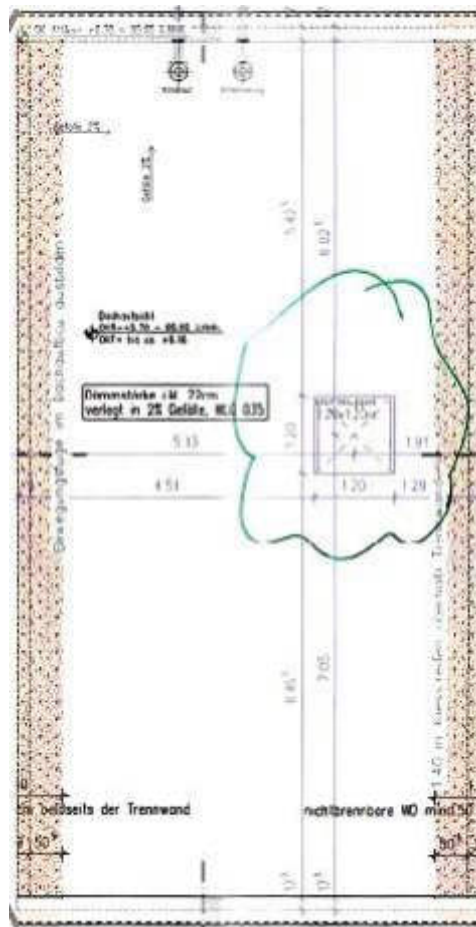


Grundriss Obergeschoss

(Ob der Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

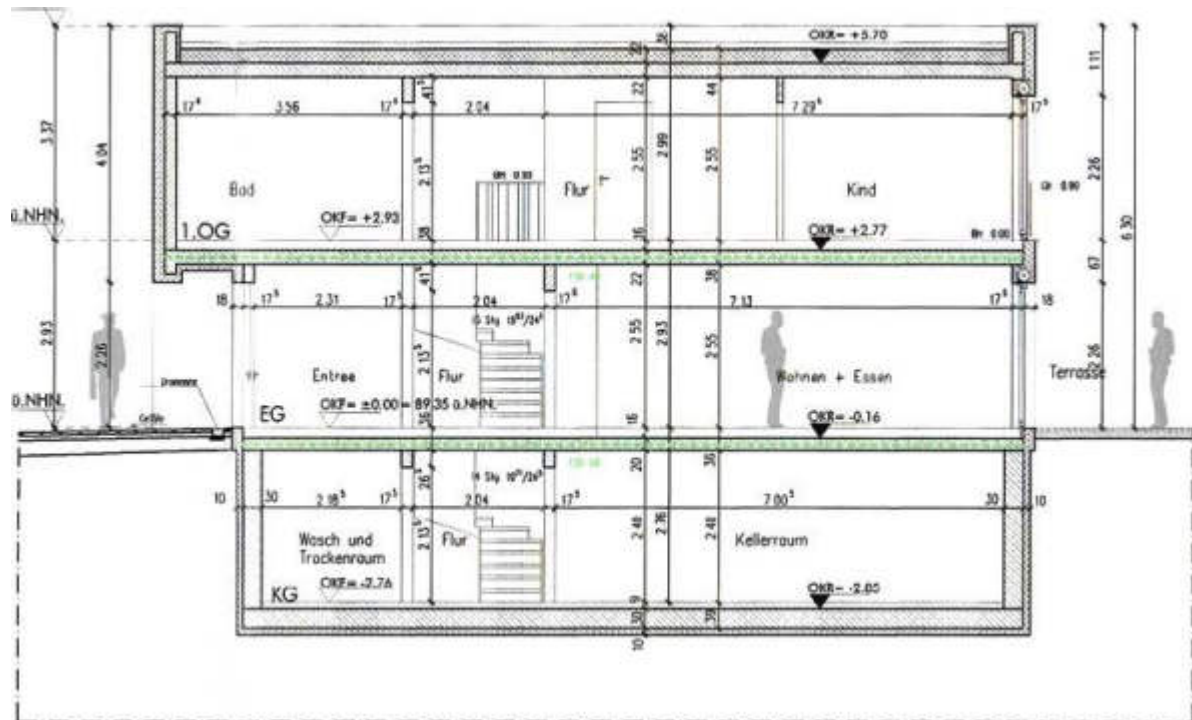
Seite 6 von 8



Dachaufsicht

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 8

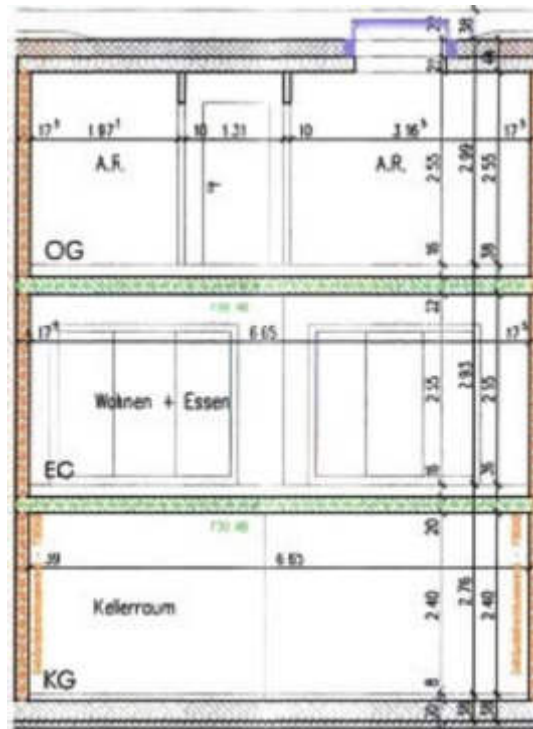


Schnitt 1

(Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8



Schnitt 2

(Ob der Schnitt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

1. Anlage zum Bauantrag

22.08.2017

Bauvorhaben: Neubau von 7 Einfamilienhäusern,
mit integrierter Garage

Grundstück: Hermann-Holtmann-Str. 4-16
Gemarkung: Dümpten, Flur 7, Flurstücke 702, 1133

Bauherr:
45468 Mülheim an der Ruhr

50,87

Neubau eines Einfamilienreihenhauses (Wohnfläche Gesamt mit Terrasse)		
Einfamilienreihenhaus RH02		Mittelhaus
Hermann-Holtmann-Str.	14	
Raum		Nettowohnfläche
Erdgeschoss	Entree	2,93 m²
	Garderobe	2,12 m²
	WC	1,70 m²
	Flur	2,64 m²
	Kochen	8,77 m²
	Wohnen + Essen	32,71 m²
	Terrasse zu 25%	5,23 m²
Erdgeschoss Wohnfläche gesamt:		58,10 m²
Obergeschoss	Flur	6,98 m²
	Schlafen	15,13 m²
	Ankleide	6,85 m²
	A.R.	4,15 m²
	Kind 1	16,96 m²
	Kind 2	15,43 m²
	Bad	10,93 m²
Obergeschoss Wohnfläche gesamt:		78,43 m²
Gesamt Wohnfläche:		132,53 m²

Kellergeschoss		Bruttofläche
	Kellerraum	66,11 m²
	Flur	3,22 m²
Kellergeschossfläche gesamt:		69,33 m²
Garagenfläche:		17,71 m²